

Association des Copropriétaires Broqueville 57
Sise Avenue de Broqueville 57
1200 Bruxelles

Lot : A6
Propriétaire: INDIVISION
Mr

Maître Benoît GEUBELLE
Notaire

Bruxelles, le 11 avril 2024

Maître,

Concerne : demande de renseignements pour la rédaction du COMPROMIS et de l'ACTE AUTHENTIQUE de vente de de l'appartement et du garage référencé(s) A6 faisant partie de l'association des copropriétaires Broqueville 57 sis Avenue de Broqueville 57 à 1200 Bruxelles et appartenant à INDIVISION C/o Mr A6, représenté(es) par INDIVISION

Faisant suite à votre courriel du 20/03/2024 et en application de l'article 577-11 § 1er du Code Civil, nous vous prions de trouver ci-dessous réponses à vos différentes questions ainsi que les documents demandés:

1. Situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

Les appels de fonds pour le de réserve sont de 10000 € pour l'ensemble des copropriétaires et sont trimestriels. (Voir également point 10 ci-dessous)

2. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

Néant.

3. Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

Voir annexes.

4. Copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Voir annexes.

5. Coût des dépenses de conservation, d'entretien de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale avant la date de transmission mais dont le paiement n'est exigible qu'après cette date.

L'assemblée générale 2023 a voté plusieurs travaux.

Voir extraits du procès-verbal de l'assemblée générale 2023 ci-dessous et remarques du syndic.

1. Egouts: après présentation du sujet et des devis, et pour donner suite à la requête de l'assemblée générale 2022, l'assemblée générale sera appelée à voter l'éventuelle rénovation des égouts et le suivi de ces travaux - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis société EMS :
 - 11903,80€ tva comprise.

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 - ✉ : ah@modusvivendi.be

- *Devis société Kanalis :*
 - 4944,90€ tva comprise.
 - *Ce devis prend en compte la réparation des conduites en état mauvais (indiquées en rouge dans le cahier des charges) et en état moyens (indiquées en orange dans le cahier des charges)*

- *Devis société Gil et Fils :*
 - *Malgré la réception du cahier des charges, la visite des lieux, la société Gil et Fils impose une analyse caméra par sa société avant la remise du devis.*
 - *Coût de l'analyse caméra : 250€.*

Résultat du vote : **POUR à l'unanimité.** La réfection des parties d'égout endommagées avec la société Kanalis.

>>> ces travaux ont été réalisés et déjà payés via le fonds de réserve.

2. Passage au gaz: après présentation du sujet et des devis et pour donner suite à la requête de l'assemblée générale 2022, l'assemblée générale sera appelée à voter le passage au gaz ce qui implique la création d'un local compteur gaz conforme à la législation, le remplacement des chaudières et des brûleurs actuels, la mise en conformité de la chaufferie (ventilations, porte coupe-feu, bouton d'arrêt d'urgence gaz...), et la signature d'un contrat d'approvisionnement de gaz et le suivi de ces travaux - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- *Devis société Baral (chauffagiste de l'immeuble) :*
 - 69.343€ tva comprise.

- *Devis société Senec:*
 - 82.113,29€ tva comprise.

- *Devis société Deridder:*
 - 98.738€ tva comprise.

- *Devis société TEM (Equans – Groupe Bouygues):*
 - 99.089,86€ tva comprise.

Citerne à mazout: en cas de vote favorable pour le remplacement des chaudières, il conviendra pour la copropriété de nettoyer et de neutraliser sa citerne à mazout - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- *Devis société Tanktechno:*
 - *Vidange de la citerne : 1060€ tva comprise.*
 - *Nettoyage et neutralisation de la citerne : 3021€ tva comprise.*

6. Frais liés à l'acquisition des parties communes, décidée par l'assemblée générale des copropriétaires mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date :

Néant.

7. Dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement et dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date:

Néant.

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – ✉ : ah@modusvivendi.be

Conformément à la loi du 30 juin 1994, les dettes (remboursement du financement) incombent au nouveau propriétaire (obligation à la dette) sans préjudice de convention contraire avec l'ancien propriétaire quant à la contribution à la dette. Toute convention contraire éventuelle est inopposable à l'association des copropriétaires.

Par ailleurs, nous vous communiquons également les renseignements complémentaires suivants :

8. Quote-part fonds de roulement, à reconstituer par l'acquéreur, à ce jour et provisions :

Le **fonds de roulement** de l'immeuble est de 24.557,06 €. Sur base des quotités privatives égales à 565/10000èmes, la quote-part de l'acquéreur est de **1387,47 €**.

Somme pour laquelle nous vous savons gré de demander à l'acquéreur le versement sur le compte 068-9024399-31 de l'Association des Copropriétaires avec mention de la communication suivante « Fonds de roulement mutation A6 ».

Nous insistons pour que ce fonds de roulement ne soit pas échangé entre acheteur et vendeur lors de la passation de l'acte afin que nous puissions conserver cette somme comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture à intervenir avec le vendeur.

A titre informatif pour l'acquéreur, le **décompte** est **annuel** et la clôture est fixée au **30/06/2024**.

Les **provisions trimestrielles** pour les charges ordinaires sont de **565 €** et sont payables anticipativement sur le compte 068-9024399-31 de l'Association des Copropriétaires avec mention de la communication suivante « Provisions A6 ». Ces provisions ont été approuvées lors de la dernière assemblée générale.

9. Clôture des comptes entre vendeur et acquéreur - Nous vous proposons diverses options :

- a. soit l'établissement d'un décompte "provisoire" intermédiaire établi forfaitairement (prorata temporis au nombre de jours) entre les parties (acheteur et vendeur), sur base de l'exercice précédent, sauf convention contraire portée à notre connaissance. En conséquence, il ne sera pas procédé au relevé des compteurs (calorimètres et/ou compteurs d'eau) par la société chargée de la répartition de ces postes. Pour être considéré comme définitif, ce décompte devra recevoir l'assentiment des 2 parties (acheteur et vendeur) à moins que cet accord ne figure déjà dans le compromis de vente intervenu préalablement. Auquel cas, il faudra nous en apporter la preuve.
- b. soit encore, attendre l'échéance comptable annuelle de l'immeuble, fixée au 30/06/2024 qui nous permettra, à ce moment-là, de faire une ventilation plus précise des charges annuelles avec application d'un prorata à la date de transmission, tout en tenant compte, en plus, des relevés des compteurs (calorimètres - compteurs d'eau et, le cas échéant, d'électricité), pour autant que ceux-ci aient été demandés à la société CALORIBEL (529.63.12) à l'initiative des parties (acheteur et vendeur) ; faute de quoi, ces répartitions se feront également au prorata du nombre de jours d'occupation.

Sauf instruction **écrite** de votre part, nous établirons une ventilation, en fin d'exercice, des charges annuelles entre acheteur et vendeur avec application d'un prorata à la date de transmission.

10. Montant du fonds de réserve

Le fonds de réserve s'élève à 82.743,11 €. A titre informatif, les appels pour le fonds de réserve sont de 10000 € pour l'ensemble des copropriétaires et sont trimestriels.

11. Sommes restant dues par le vendeur

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 - ✉ : ah@modusvivendi.be

A ce jour, le propriétaire-vendeur est redevable envers la copropriété d'un montant de 122,50 € ainsi que des charges du 01/07/2023 à la date de vente et de nos frais relatifs au présent courrier (voir montant ci-dessous).

Il sera également redevable des appels faits avant la date de vente.

12. Assemblée Générale statutaire

L'Association des copropriétaires a choisi la deuxième quinzaine du mois d'octobre pour organiser son Assemblée Générale statutaire.

Par ailleurs, nous vous informons que des honoraires de 283,34€* pour la gestion administrative et comptable du présent dossier "mutation" et, de 147,83€* à partager entre vendeur et acheteur si nous devons nous charger de la clôture définitive des charges, seront portés en compte au vendeur.

Nous devons encore vous préciser :

- que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités sera à prendre éventuellement en compte.

Enfin, dès que l'acte authentique aura été signé, nous vous serions gré de nous en communiquer la date, ainsi que toute autre information nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, tel que prévu par l'article 577-11 § 1 & 2 de la loi du 30/06/1994 relative à la Copropriété. A cette occasion, vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien transmis.

Nous devons encore vous préciser :

- que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités sera à prendre éventuellement en compte.
- qu'au cas où le vendeur serait redevable d'arriérés à l'Association des copropriétaires (voir point 7° supra), nous nous permettons de compter sur vous pour retenir un montant équivalent des sommes qui seront versées par l'acheteur de ce bien et de la virer ensuite au compte n° 068-9024399-31 de l'Association des copropriétaires Broqueville 57. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, vous estimeriez ne pas pouvoir effectuer cette retenue, nous vous prions de bien vouloir nous en avertir par voie recommandée et par retour de courrier.

Il va de soi qu'en cette hypothèse, nous nous verrions contraint de procéder à une saisie-arrêt entre vos mains, ce qui présenterait le double inconvénient de générer des frais à charge du vendeur et de rendre indisponible la totalité du montant du prix conformément à l'effet d'indisponibilité générale produit par toute saisie.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Nadine Delbeke
Assistante

Arnaud Hanquet
Syndic de l'immeuble

Annexes :

- copie du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale
- copie du dernier décompte

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 - ✉ : ah@modusvivendi.be

* montants indexables sur base du contrat

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – ✉ : ah@modusvivendi.be